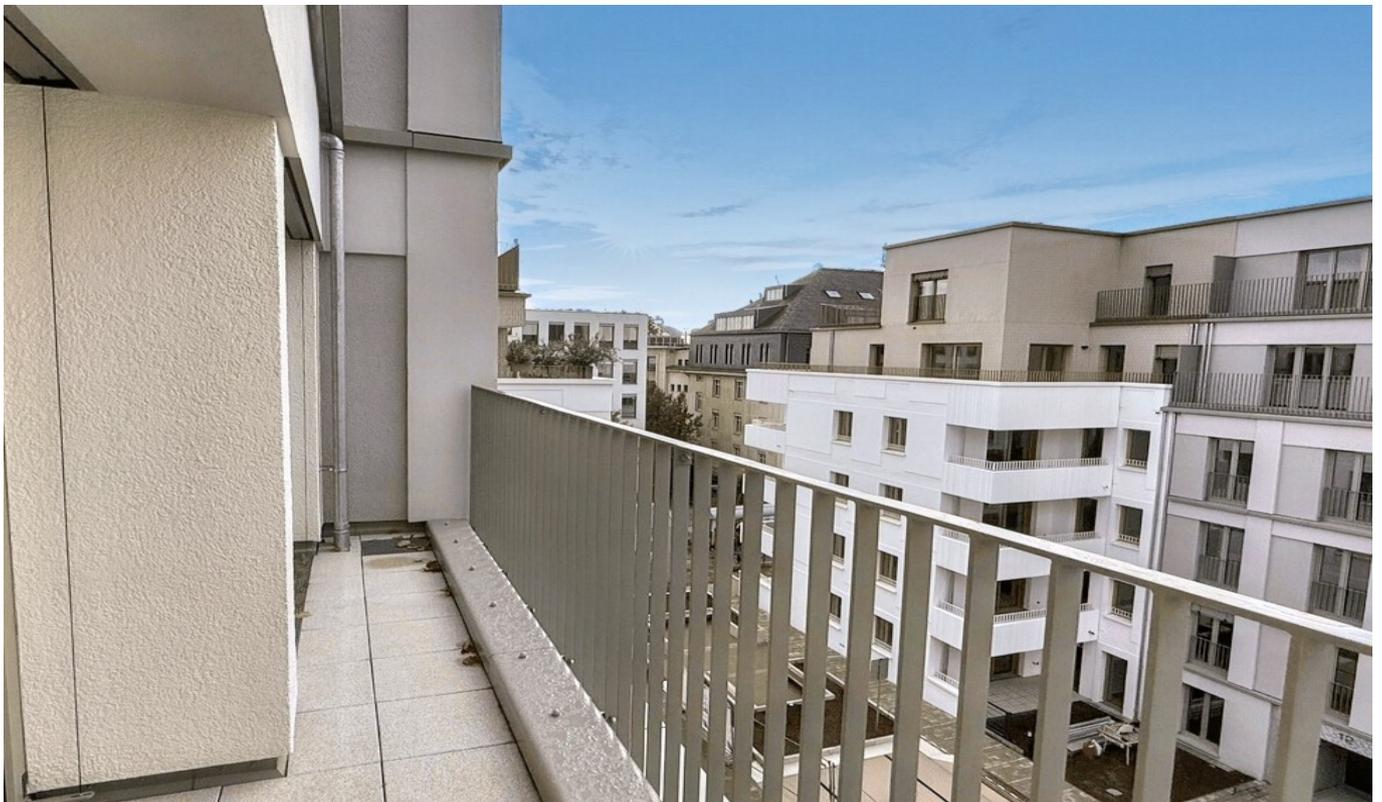


Köln – Neustadt-Nord

# Wohnraum im Erstbezug

*CODE DU BIEN: 25406031*



PRIX DE LOYER: 1.265 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25406031
Surface habitable	ca. 52,8 m <sup>2</sup>
Etage	4
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Garage, 150 EUR (Location)

Prix de loyer	1.265 EUR
Coûts supplémentaires	210 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

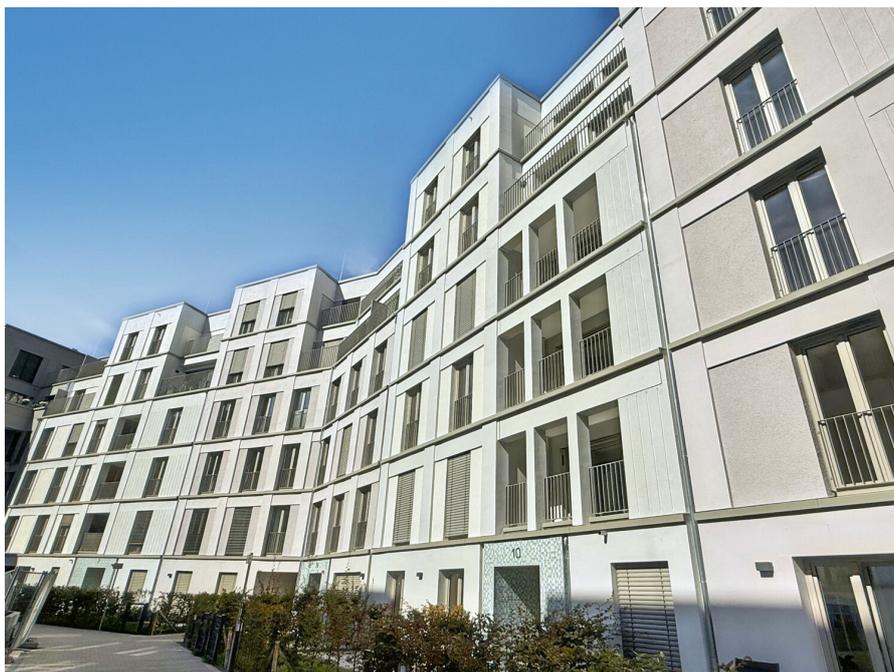
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im beliebten Kölner Gerichtsviertel, unweit des charmanten Agnesviertels und in direkter Rheinnähe, diese hochwertige Neubauwohnung im Erstbezug. Hier vereinen sich moderne Architektur und eine exzellente Lage zu einem Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die hochwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss des Neubauprojekts "Viva Agrippina" und überzeugt auf einer Wohnfläche von rund 53 m mit einer lichtdurchfluteten, offenen Raumgestaltung. Der Wohn- Essbereich öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit Südausrichtung, der zum Verweilen einlädt. Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine zeitlose Eleganz und höchste Qualität. Eine exklusive Einbauküche mit BORA Kochfeldabzugssystem verbindet Funktionalität mit Design und trägt zu einer elegante Raumästhetik bei.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit exklusivem Regenduschesystem und schafft eine private Wellness-Oase. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet - eine praktische Lösung, die den Alltag erleichtert.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus, der für monatlich 150 EUR anzumieten ist. Den eigenen Kellerraum passieren Sie auf Ihrem Weg zum Aufzug, der von der Tiefgarage bis auf die Wohnebene führt. Fahrradstellplätze stehen im gemeinschaftlichen Fahrradraum des Hauses zur Verfügung und runden das Gesamtpaket ab.

Diese exklusive Neubauwohnung ist ab sofort bezugsfertig und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen auf höchstem Niveau in einer der attraktivsten Lagen Kölns zu genießen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren gerne einen Besichtigung. Sie werden begeistert sein.

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im begehrten Kölner Gerichtsviertel, einem Teil der Neustadt/Nord, der für seine zentrale Lage, seine architektonische Vielfalt und seine urbane Eleganz bekannt ist. Hier verbindet sich das pulsierende Leben der Innenstadt mit einer angenehmen Ruhe, die das Viertel zu einem der gefragtesten Wohnstandorte der Domstadt macht.

In direkter Nachbarschaft liegt das Agnesviertel, eines der charmantesten und beliebtesten Veedel Kölns. Mit seinen stilvollen Altbauten, lebendigen Straßencafés, ausgewählten Boutiquen und einer vielfältigen Gastronomie entfaltet es ein unverwechselbares Flair, das diese Lage besonders macht.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Wer Erholung im Freien sucht, findet sie entlang der nahegelegenen Rheinpromenaden oder in den grünen Anlagen der Neustadt. Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet der Lentpark mit Schwimmbad, Eishalle und Fitnessmöglichkeiten ein vielfältiges Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie der Kölner Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Auch der Individualverkehr profitiert von der zentralen Lage mit idealer Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die Autobahnen.

Diese Lage vereint Urbanität, Lebensqualität und Erholung auf höchstem Niveau – ein Wohnumfeld, das gleichermaßen inspiriert wie begeistert.

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25406031 - 50668 Köln – Neustadt-Nord

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln  
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0  
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)